TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1032/2020/DS-PT
Ngày: 13 - 11 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Ông Uông Văn Tuấn

Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thức – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 11/11/2020 và 13/11/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 431/2020/TLPT-DS ngày 24/8/2020, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4952/2020/QĐ-PT ngày 17/9/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18309/2020/QĐ-PT ngày 08/10/2020, giữa các đương sự:

Đồng nguyên đơn:

1/ Ông Đinh Thiện A, sinh năm 1955 (có mặt);

2/ Bà Nguyễn Thị Bích B, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: B13/19 Tổ 139 Ấp 3A, xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 240 LT, Phường T, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Chí D - Văn phòng Luật sư HL, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Đồng bị đơn:

1/ Bà Trương Thị E, sinh năm 1934 (vắng mặt);

2/ Ông Trương Văn G, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: B22/9 Ấp 3 B, xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1983; Địa chỉ: A12 HV, phường PT, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Văn H, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 009 Lô A, chung cư AQ, Phường HB, Quận MN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H: Bà Mai Hồng K, sinh năm 1987; Thường trú: 29 NT, phường BM, Quận PX, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: C1- 0202 chung cư XB, phường XB, Quận BO, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/9/2017 tại Văn phòng công chứng GĐ, số 013419, Quyển số 03 và Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) lập ngày 06/10/2020 tại Văn phòng công chứng BT, số 21544, Quyển số 10) (có mặt).

2/ Bà Phan Thị L, sinh năm 1960 (vắng mặt);

3/ Bà Trương Ngọc M, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 137 Ấp 4, xã LP, huyện BN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị L, Bà Trương Ngọc M: Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1983; Địa chỉ: A12 HV, phường PT, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 25/5/2018 tại Văn phòng công chứng NV, số 009180, Quyển số 01) (có mặt).

Người làm chứng:

1/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Số 86 Đường số 10, Ấp 2, xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Huỳnh Ngọc O, sinh năm 1959 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: B11/27 Ấp 3, xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1947 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: B13/2 Ấ 3A, xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện ngày 29/9/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn C trình bày:

Năm 1996, do nhu cầu mua đất nên có nhờ anh Tư A (Nguyễn Văn N) giới thiệu. ông N giới thiệu bà Trương Thị E và con là ông Trương Văn G có nhu cầu bán đất nên ông A, bà B đã gặp bà E, ông G thương lượng mua phần đất diện

tích 3000m^2, thuộc một phần thửa 132, tờ bản đồ số 17 (theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. ông A yêu cầu mua với giá 19.000.000 đồng/1000m^2, bà E và ông G đề nghị bán với giá 21.000.000 đồng/1000m^2 nên ngày 24/10/1996, ông Đinh Thiện A gặp ông Trương Văn G và bà Trương Thị Ngâu; hai bên lập "Tờ Hợp đồng xin chuyển quyền sử dụng đất", có chữ ký của bà E, ông G và ông A. Về nội dung, do chưa thống nhất về số tiền chuyển nhượng, vị trí nên hai bên không ghi phần đất thuộc thửa nào, không ghi giá tiền mua bán; ông A yêu cầu bà E đến cơ quan có thẩm quyền xác nhận hợp đồng. bà E đang còn hộ khẩu ở huyện XQ nên bà đã mang "Tờ Hợp đồng xin chuyển quyền sử dụng đất" đến Công an xã PM, huyện XQ, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận; nội dung xác nhận: Bà Trương Thị E hiện có thường trú tại số 137, Ấp 4, xã PM, huyện XQ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27/10/1996, Ông Đinh Thiện A, ông Nguyễn Văn N và ông Huỳnh Ngọc O cùng đến nhà bà E làm Hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 3000m^2 thuộc một phần thửa 132, tờ bản đồ số 17 (theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản nhưng ông A và bà B đã làm mất bản hợp đồng này. ông A đã giao đủ tiền mua đất là 63.000.000 đồng cho bà E, ông G và bà E, ông G có xác nhận đã nhận đủ tiền vào hợp đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, hộ bà Trương Thị E đang làm thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ông A, bà B đã nhận đất do bà E giao để sử dụng một thời gian thì có giao lại cho hộ bà E sử dụng.

Ngày 09/6/1997, do gia đình khó khăn nên ông A, bà B sang nhượng lại cho ông Lê Văn H phần đất trên với giá 84.000.000 đồng. ông A và bà B đã nhận đủ tiền của ông H cùng ngày và giao cho ông H bản chính "Tờ Hợp đồng xin được chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 24/10/1996; còn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/1996 giữa bà E, ông G với ông A, bà B thì nguyên đơn không giao cho ông H, sau đó nguyên đơn đã làm mất hợp đồng này.

Ngày 15/9/1998, hộ bà Trương Thị E được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2003, ông A biết được bà E đang sang nhượng phần đất trên cho người khác nên có liên hệ với bà E để yêu cầu bà E làm thủ tục sang tên cho ông A, bà B phần đất trên để ông A, bà B làm thủ tục sang tên cho ông H, nhưng bà E không đồng ý. bà E có ý kiến lấy lại đất và đồng ý trả vàng lại cho ông A, bà B. Hiện nay, phần đất trên đang do bà E, ông G quản lý sử dụng.

Vì vậy, ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B khởi kiện yêu cầu ông Trương Văn G và bà Trương Thị E phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/1996 giữa ông A, bà B với ông G, bà Ngâu; yêu cầu bị đơn giao cho ông A, bà B sử dụng phần đất diện tích 3.000m^2 thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ số 17 (theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh và phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

2. Bị đơn bà Trương Thị E, ông Trương Văn G và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Lê Thị Ngọc H có đơn yêu cầu phản tố và trình bày như sau:

Tại thời điểm Ủy ban nhân dân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trương Thị E ngày 15/9/1998, thì trong hộ có 04 thành viên gồm: Ông Trương Văn G, bà Trương Thị E, bà Phan Thị L (vợ ông G) và Trương Ngọc BG (con ông G). Hiện nay cả 04 thành viên trong hộ đang cùng quản lý, sử dụng phần diện tích đất nói trên và cùng sống trong một nhà tại địa chỉ B22/9 Ấp 3B, xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 24/10/1996, ông Trương Văn G và bà Trương Thị E chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời "Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất" ngày 24/10/1996 mà Ông Đinh Thiện A cung cấp cũng không có những nội dung cơ bản như vị trí đất, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán; không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Phần đất của bà E tọa lạc tại xã Q, huyện X, nhưng hợp đồng này do Công an xã PM, huyện XQ xác nhận là không đúng; nội dung chỉ xác nhận bà E có thường trú tại địa phương. Do đó, "Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất" ngày 24/10/1996 giữa ông A, bà B với ông G, bà E không đủ điều kiện có hiệu lực cả về mặt nội dung và hình thức.

Việc ông A, bà B cho rằng: Vào ngày 27/10/1996, ông A có đến nhà bà E để mua phần đất trên với giá 63.000.000 đồng, có làm 02 bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mỗi bên giữ một bản nhưng bản hợp đồng do nguyên đơn giữ đã bị mất; bà E, ông G có xác nhận đã nhận đủ tiền trong hợp đồng này, ông A đã nhận đất sử dụng và sau đó giao lại đất cho hộ bà E quản lý, sử dụng, là vô lý. Vì từ lúc khởi kiện và trong quá trình giải quyết, ông A không hề khai có việc lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/10/1996, không có nhận đất. Lời khai của ông A và người đại diện theo ủy quyền hoàn toàn mâu thuẫn, lúc thì khai chỉ lập Tờ Hợp đồng xin được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/1996 và giao tiền vào ngày 24/10/1996. Lúc thì khai có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/10/1996 và giao tiền vào ngày 27/10/1996; lúc lại khai có lập biên nhận giao tiền riêng, lúc khai bà E, ông G xác nhận trực tiếp vào hợp đồng ngày 27/10/1996. Tuy nhiên, ông A không thể cung cấp được chứng cứ chứng minh lời khai của mình như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/1996 và biên bản giao nhận tiền.

Thời điểm năm 1996, ông A là cán bộ địa chính xã Q, huyện X. ông A, bà B dựa vào các biên bản hòa giải tại xã Q để xác định bà E thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho ông là không có căn cứ, vì bà Ngâu đã lớn tuổi, mắt kém, nhưng các lần Ủy ban nhân dân xã mời bà Ngâu hòa giải đều không mời con cháu của bà Ngâu đi cùng để đọc biên bản hòa giải cho bà nên việc Ủy ban nhân dân xã lập biên bản hòa giải thể hiện ý kiến bà Ngâu thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông A, bà B là không có căn cứ để xem xét. Mặt khác, trong các biên bản hòa giải tại xã cũng chỉ có chữ ký của một mình bà E mà không hề có ý kiến của ông Trương Văn G, trong khi Tờ hợp đồng xin được chuyển nhượng

quyền sử dụng đất lập ngày 24/10/1996 do ông A cung cấp là do ông G và bà E cùng ký. Ngoài ra, có nhiều lần hòa giải tại xã, bà E cũng đã nhiều lần xác nhận không có việc sang nhượng đất cho ông A, bà B.

Bà E, ông G xác định không ký Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 27/10/1996, không sang nhượng phần đất trên cho nguyên đơn và cũng không nhận số tiền 63.000.000 đồng hay bất kỳ số tiền nào của ông A, bà B.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố "Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất" lập ngày 24/10/1996 giữa bà Trương Thị E, ông Trương Văn G với Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B là vô hiệu. Công nhận phần đất có diện tích 3.000m^2 thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ số 17 (theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Trương Thị E.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Văn H và người đại diện hợp pháp là ông Phạm Bình TC có đơn yêu cầu độc lập trình bày:

Ngày 09/6/1997, vợ chồng Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B có lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 3.000m^2 thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ số 17 (theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn H. Ông H đã thanh toán đủ 84.000.000 đồng cho ông A, bà B. Theo đó, ông A và bà B cam kết sau khi nhận được đất từ bà Trương Thị E thì sẽ sang tên đất và bàn giao đất lại cho ông H. Tuy nhiên vào tháng 9 năm 1998, khi bà E được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không chịu sang tên phần đất trên cho ông A, bà B nên ông A, bà B không thể sang tên đất cho ông H được. Các bên đã tiến hành nhiều buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã nhưng không có kết quả. Tại các buổi hòa giải, bà E đều thừa nhận đã bán đất cho ông A, bà B; ông A, bà B cũng thừa nhận có bán đất cho ông H và do bà E, ông G không giao đất nên ông A không thực hiện được việc giao đất như đã cam kết. Nhận thấy ông A, bà B là người sang nhượng phần đất trên, phải có nghĩa vụ giao đất cho ông H và làm các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H theo đúng thỏa thuận.

Vì vậy, ông Lê Văn H yêu cầu Tòa án buộc Bà Nguyễn Thị Bích B và Ông Đinh Thiện A phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 09/6/1997 với ông Lê Văn H và giao phần đất diện tích 3.000m^2 nói trên cho ông Lê Văn H; đồng thời buộc Bà Nguyễn Thị Bích B, Ông Đinh Thiện A, bà Trương Thị E, ông Trương Văn G hỗ trợ ông H hoàn tất thủ tục hợp thức hóa phần đất trên.

3.2. Bà Phan Thị L, Bà Trương Ngọc M ủy quyền cho bà Lê Thị Ngọc H đại diện trình bày:

Bà Phan Thị L và Bà Trương Ngọc M, ông Trương Văn G, bà Trương Thị E cùng sử dụng phần đất trên và được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/1998 cho hộ gia đình bà Trương Thị

E. bà E, ông G không được tự quyền sang nhượng quyền sử dụng đất của chung. bà L và bà M không biết việc chuyển nhượng, cũng không tham gia bàn bạc và không được ông G, bà E thông báo về việc chuyển nhượng phần đất diện tích đất 3.000m^2 cho Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B. bà L và bà M xác nhận không có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà E cho nguyên đơn. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn N trình bày tại bản tự khai ngày 25/10/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ông là trưởng ban nhân dân Ấp 2, ông biết bà Trương Thị E có nhu cầu bán đất nên ông có giới thiệu cho Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B. Ngày 24/10/1996, tại nhà bà Trương Thị E, Ông Đinh Thiện A và bà E có làm Tờ Hợp đồng xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Ông có thấy ông A giao cho bà E 63.000.000 đồng, mệnh giá tiền thì ông không rõ. Ông có thấy giữa bà E và ông A có lập biên nhận tiền mà ông không biết nội dung.

4.2. Bà Nguyễn Thị P trình bày tại bản tự khai ngày 18/10/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Bà là nhân viên thuế của xã Q, huyện X. Vào năm 1997, bà Trương Thị E có đến tổ thuế xã Q báo là bà E có chuyển nhượng cho Ông Đinh Thiện A - cán bộ xã Q, huyện X phần đất diện tích 3.000m^2 thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ số 17 (theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu báo thuế sử dụng đất. bà E có nộp bản photo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông A, bà B. ông A, bà B đã nộp thuế nông nghiệp từ năm 1999 đến 2001. Bà không biết việc ông A, bà B sang nhượng lại phần đất trên cho ông Lê Văn H ngày 06/9/1997. Việc tranh chấp giữa các đương sự bà không biết.

4.3. Ông Huỳnh Ngọc O trình bày tại bản tự khai ngày 18/10/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Tháng 10/1996, ông và Ông Đinh Thiện A cùng nhau mua phần đất diện tích 3.000m^2 nói trên của bà Trương Thị E, có sự chứng kiến của con bà E là ông Trương Văn G. Hai bên có lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nhận đất, bên nhận tiền với số tiền là 63.000.000 đồng. bà E, ông G có xác nhận đã nhận tiền trong hợp đồng, không lập biên bản giao nhận tiền riêng. Ông có sử dụng đất một thời gian, đến cuối năm 1996 thấy không có lời nên ông bàn bạc với ông A là ông sẽ giao lại phần đất cho ông A và có nhận lại số tiền hùn mua đất là 31.500.000 đồng; việc này chỉ nói miệng với nhau, không lập thành văn bản. Giữa bà E, ông A và ông có lập hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông không nhớ ngày; ông giữ 01 bản, bà E giữ 01 bản hợp đồng. Năm 1997, ông đã giao Tờ Hợp đồng này cho ông A. Ngày mua bán có ông Nguyễn Văn N đi theo nhưng ông Nguyễn Văn N đứng ở ngoài, không thấy gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 200/2020/DS-ST ngày 19/6/2020, Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B đối với bị đơn bà Trương Thị E và ông Trương Văn G. Về việc Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B yêu cầu buộc bà Trương Thị E và ông Trương Văn G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao phần đất 3.000m^2 thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ số 17 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị E, ông Trương Văn G:

Tuyên bố "Tờ hợp đồng xin được chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 24/10/1996 giữa bà Trương Thị E, ông Trương Văn G với Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B là vô hiệu.

Công nhận phần đất diện tích 3.000m^2 thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ số 17 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của hộ bà Trương Thị E (hộ bà Trương Thị E đã được Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961630 ngày 15/9/1998 với diện tích 17.390m^2, trong đó thửa 133, tờ bản đồ số 17 với diện tích 3.400m^2, mục đích sử dụng TLN; thửa 132, tờ bản đồ số 17 với diện tích 13.990m^2. Ngày 27/6/2003 đã chuyển nhượng QSDĐ một phần thửa 132 (8.000m^2) theo hợp đồng chuyển nhượng số 55/CN/2003 được UBND huyện X duyệt ngày 27/6/2003. Diện tích còn lại 9.390m^2 (được ghi trong phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H.

Tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên giữa Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B với ông Lê Văn H đối với phần đất diện tích 3.000m^2 thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ số 17 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo "Tờ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 09/6/1997 là vô hiệu.

Buộc Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn H số tiền 84.000.000 đồng đã nhận và ông Lê Văn H trả lại bản chính "Tờ Hợp đồng xin được chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/10/1996 cho Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên cho người được thi hành án thì người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền chưa thanh toán.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

4. Về chi phí tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan ông Lê Văn H được chấp nhận một phần nên Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B phải chịu chi phí đo vẽ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tranh chấp và đã nộp đủ chi phí.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hoàn lại cho Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B số tiền 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0030522 ngày 11/10/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

- Ngày 02/7/2020, Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B (đồng nguyên đơn) nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Ngày 02/7/2020, ông Lê Văn H (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm. Ngày 20/7/2020, Tòa án nhận được đơn xin rút kháng cáo của ông Lê Văn H đề ngày 18/7/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn không rút đơn phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H (có bà Mai Hồng K là người đại diện theo ủy quyền) rút đơn kháng cáo nhưng không rút đơn yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư Trần Chí D là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng nguyên đơn Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo như sau: Ngày 24/10/1996, bà Trương Thị E và con là ông Trương Văn G lập hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.000m^2 thửa 132, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã Q, huyện X cho Bà Nguyễn Thị Bích B với giá 63.000.000 đồng. Tại thời điểm này, bà E và ông G không có hộ khẩu tại huyện X nên bà E đưa hợp đồng này về nơi bà E thường trú để Công an xã PM, huyện XQ xác nhận thường trú của bà E. Hợp đồng này không ghi số thửa, số tờ bản đồ và giá tiền chuyển nhượng.

Tuy nhiên, tại các biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh lập từ năm 2008 đến năm 2016, bà E đều thừa nhận có chuyển nhượng 3000m^2 đất nói trên cho nguyên đơn vào ngày 24/10/1996, giá chuyển nhượng là 1,5 lượng vàng 9999/1000m^2, tổng giá trị chuyển nhượng là 4,5 lượng vàng 9999. Tại các biên bản hòa giải này, bà E khai và ký tên trước mặt đại diện của Ủy ban nhân dân xã, các biên bản đều đọc lại cho những người tham gia cùng nghe và thừa nhận đúng, ký tên. Vì vậy có đủ căn cứ xác định

việc chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày là đúng sự thật. Phía bị đơn thừa nhận chữ ký bà E trong các biên bản hòa giải nhưng lại không thừa nhận nội dung biên bản, vì cho rằng bà E không biết nội dung biên bản trước khi ký là không đúng sự thật.

Lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn N và ông Huỳnh Ngọc O đều xác nhận họ chứng kiến việc chuyển nhượng đất và giao tiền như lời khai của nguyên đơn; bà Nguyễn Thị P là cán bộ thuế xã tại thời điểm đó cũng xác định việc bà E đến Ủy ban nhân dân xã nộp hợp đồng chuyển nhượng và báo đã chuyển nhượng 3.000m^2 đất thửa 132 cho nguyên đơn để sang bộ thuế cho nguyên đơn. Tại đơn xin xác nhận của bà B ngày 12/8/2005 được Đội thuế xã Q xác nhận việc bà B nhận chuyển nhượng (giấy tay) diện tích 3.000m^2 đất ruộng của hộ bà Trương Thị E, hàng năm có kèm tên nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp từ năm 1997 đến năm 2002.

Theo quy định của pháp luật, bà E là chủ hộ gia đình nên có quyền đại diện cho hộ gia đình xác lập giao dịch với nguyên đơn. bà E không thừa nhận bà có nhận số tiền 63.000.000 đồng do nguyên đơn giao, nhưng lời khai của bà tại các biên bản hòa giải tại xã Q đều thừa nhận có nhận tiền chuyển nhượng đất do nguyên đơn giao, lời thừa nhận này của bà E cũng phù hợp với lời khai của ông N và ông O về việc có chứng kiến nguyên đơn giao số tiền 63.000.000 đồng cho bà E, nên có cơ sở khẳng định nguyên đơn đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất 63.000.000 đồng cho bà E. bà E không thừa nhận đã giao đất cho nguyên đơn, nhưng thực tế nguyên đơn đã nhận đất và sử dụng trong thời gian 01 năm, có đóng thuế 02 lần, điều này có người làm chứng là ông N, ông O và bà P xác nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn. Ngoài yêu cầu này, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

- Ông Trần Văn C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tôi có cùng ý kiến như Luật sư của nguyên đơn trình bày.

- Bà Lê Thị Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị E, ông Trương Văn G (đồng bị đơn) và bà Phan Thị L, Bà Trương Ngọc M (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày: Bà không kháng cáo bản án sơ thẩm và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/1996 giữa bị đơn và Bà Nguyễn Thị Bích B là vô hiệu, vì hợp đồng không ghi số thửa, tờ bản đồ, vị trí đất cũng như số tiền chuyển nhượng.

Nguyên đơn không cung cấp được biên nhận về việc bị đơn có nhận số tiền chuyển nhượng của nguyên đơn. Bị đơn cũng không giao đất cho nguyên đơn sử dụng như lời khai của nguyên đơn mà phần đất này vẫn do bị đơn sử dụng từ đó đến nay. Nguyên đơn khai có đóng thuế đất trong hai năm, nhưng bị đơn

không thừa nhận vì bị đơn vẫn đóng tiền thuế đất hàng năm đối với diện tích đất này.

Người làm chứng là ông N, ông O có lời khai mâu thuẫn. ông N khai chứng kiến việc giao tiền, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ông O lại khai, rằng ông N có tới nhà bà E nhưng đứng ở ngoài. Vì vậy, bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/10/1996 giữa bị đơn và bà B là giao dịch dân sự vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Nay, nếu nguyên đơn đồng ý rút kháng cáo thì bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 84.000.000 đồng để nguyên đơn trả cho ông Lê Văn H. Nếu nguyên đơn không đồng ý, thì đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Lê Văn H (có bà Mai Hồng K đại diện) trình bày: Bà không có ý kiến gì vì ông Lê Văn H đã rút đơn kháng cáo.

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông là trưởng ban nhân dân Ấp 2, ông biết bà Trương Thị E có nhu cầu bán đất nên ông có giới thiệu cho Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B. Ngày 24/10/1996, tại nhà bà Trương Thị E, Ông Đinh Thiện A và bà E có làm Tờ Hợp đồng xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Ông có thấy ông A giao cho bà E 63.000.000 đồng, mệnh giá tiền thì ông không rõ. Ông có thấy giữa bà E và ông A có lập biên nhận tiền mà ông không biết nội dung.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau*: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B (nguyên đơn) nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Ngày 02/7/2020, ông Lê Văn H nộp đơn kháng cáo, ngày 20/7/2020 ông H đã nộp đơn xin rút đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn H.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm tuyên bố "Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất" lập ngày 24/10/1996 giữa bà Trương Thị E, ông Trương Văn G và Bà Nguyễn Thị Bích B vô hiệu. Tuy nhiên, căn cứ các biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Q, huyện X, thì bà E thừa nhận có nhận số vàng 4,5 lượng 9999 của nguyên đơn để chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích 3.000m^2 thuộc thửa 132, tờ bản đồ số 17, xã Q, huyện X. Thời điểm chuyển nhượng, bà E chưa được cấp giấy chứng nhận, hiện nay đất thuộc quy hoạch Khu dân cư Bình Hưng Nam, chưa có phương án bồi thường.

Xét, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/10/1996 là đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại, lẽ ra

cấp sơ thẩm phải lập biên bản giải thích cho các đương sự về nội dung này, nhưng cấp sơ thẩm đã không thực hiện là chưa thực hiện hết các thủ tục tố tụng, vi phạm quy định tại Nghị quyết số 02/20004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và giải đáp số 01/2017/TATC của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Để đảm bảo hai cấp xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[**1**] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 19/6/2020, Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm. Ngày 02/7/2020, Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B (nguyên đơn) và ông Lê Văn H (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông A, bà B và ông H nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Ngày 20/7/2020, Tòa án nhận được đơn xin rút đơn kháng cáo của ông Lê Văn H đề ngày 18/7/2020. Căn cứ vào điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn H.

[1.2] Về việc có mặt, vắng mặt của các đương sự và người làm chứng.

Bà Nguyễn Thị Bích B (đồng nguyên đơn), bà Trương Thị E, ông Trương Văn G (đồng bị đơn) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Văn H, bà Phan Thị L, Bà Trương Ngọc M vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia tố tụng. Những người làm chứng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án; trong đó ông Nguyễn Văn N có mặt tại phiên tòa, ông Huỳnh Ngọc O và bà Nguyễn Thị P có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 228 và Khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu là phù hợp quy định tại Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập tại cấp phúc thẩm: Ông Đinh Thiện A (đồng nguyên đơn) cung cấp đơn xin xác nhận của ông đề ngày 29/10/2020 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Q, huyện X. Người làm chứng ông Huỳnh Ngọc O và bà Nguyễn Thị P có "Tờ tường trình" ngày 29/9/2020, được Văn phòng công chứng Quận 8 xác nhận chữ ký ngày 29/9/2020.

[**2**] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B (có ông Trần Văn C đại diện) về việc yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Diện tích đất tranh chấp 3.000m^2 nằm trong tổng diện tích 13.990m^2, thuộc thửa số 132, tờ bản đồ số 17 (tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961630 (số vào sổ 568 QSDĐ/trang 384 Q1) do Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ bà Trương Thị E ngày 15/9/1998. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2018 thì hiện trạng đất (3.000m^2) là một cái ao nuôi cá. Theo giá đã định tại biên bản định giá ngày 15/01/2019, thì phần đất tranh chấp có giá 1.863.000 đồng/m^2.

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện cho rằng vào các ngày 24/10/1996, 27/10/1996 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.000m^2 này của bị đơn với giá 63.000.000 đồng. Xét chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh yêu cầu khởi kiện gồm: "Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất" lập ngày 24/10/1996; lời khai của bà Trương Thị E trong các biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh và lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn N, ông Huỳnh Ngọc O, bà Nguyễn Thị P.

Xét, "Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất" lập ngày 24/10/1996 giữa bà Trương Thị E, ông Trương Văn G và Bà Nguyễn Thị Bích B có nội dung ghi nhận việc chuyển nhượng 3.000m^2 đất tại xã Q, huyện X giữa bà E, ông G với bà B; không ghi số thửa đất, không có giá chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng, ngoài hợp đồng nói trên thì ngày 27/10/1996 hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với đầy đủ nội dung nhưng nguyên đơn không cung cấp được hợp đồng này theo yêu cầu của Tòa án. Phía bị đơn bà Trương Thị E và ông Trương Văn G không thừa nhận việc chuyển nhượng đất như lời khai của nguyên đơn. Tuy nhiên, văn bản này có Công an xã PM, huyện XQ xác nhận ngày 27/10/1996, nội dung xác nhận việc bà Trương Thị E có thường trú tại địa phương. Điều này chứng tỏ, vào ngày 27/10/1996 bà E có mang "Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất" lập ngày 24/10/1996 đến cơ quan Công an nơi mình thường trú để xin xác nhận vào hợp đồng này.

Mặt khác, lời khai của bà Trương Thị E (đồng bị đơn) trong biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện:

- Biên bản hòa giải ngày 07/11/2008, bà E khai: "*Năm 1996, tôi có chuyển nhượng phần đất thuộc một phần thửa 132, tờ bản đồ số 17 xã Q cho Bà Nguyễn Thị Bích B bằng giấy tay phần diện tích 3.000m^2. Chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất....Nay muốn tôi làm thủ tục chuyển nhượng, tôi sẽ làm thủ tục chuyển nhượng 50/50, tức 1.500m^2 đất cho bà B"*.

- Biên bản ngày các ngày 31/7/2012, bà E khai: "*Vào năm 1996, tôi có bán phần đất thuộc một phần thửa 150, tờ bản đồ số 146* (số thửa và bản đồ cũ) *diện tích 3.000m^2 cho ông A và bà B với giá 01 lượng 05 chỉ vàng (9999)/1000m^2. Tổng cộng 4 lượng 05 chỉ vàng. Nay tôi không đồng ý giao đất, tôi chỉ đồng ý đền vàng gấp đôi là 09 lượng vàng*".

- Biên bản hòa giải ngày 16/7/2015, bà E khai: "*Bà thừa nhận có bán cho vợ chồng ông A, bà B diện tích 3.000m^2, vị trí thuộc một phần thửa 132, tờ bản đồ 17 (Tài liệu 02/CT-UB) theo tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất do gia đình tôi và vợ chồng ông A lập ngày 24/10/1996. Tôi chỉ đồng ý trả lại cho vợ chồng ông A giá trị vàng tương đương diện tích 3.000m^2 là 09 cây vàng SJC chớ không giao đất cho ông A, tức là của một đền hai. Năm 1996 lúc tôi bán đất cho ông A, tôi có kêu ông A làm thủ tục sang tên (3.000m^2) này nhưng ông A không thực hiện mà để đến ngày hôm nay ông A đã bán đất cho người khác rồi mới tiến hành làm hồ sơ, nên tôi không đồng ý cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính)...*".

Tại biên bản hòa giải ngày 30/8/2011 và ngày 09/4/2016, bà E khai bán đất cho ông Nguyễn Văn N và ông Huỳnh Ngọc O với giá 01 lượng 05 chỉ vàng (9999)/1000m^2. Nhưng ông Nguyễn Văn N tại biên bản ngày 13/4/2017 và quá trình giải quyết vụ án lại xác định ông không mua đất của bà E, ông chỉ giới thiệu bà E bán đất cho bà B (vợ ông A); còn ông O cho rằng có hùn tiền với ông A mua phần đất này của bà E nhưng để ông A đứng tên trên hợp đồng, nay ông đã lấy lại tiền hùn từ ông A.

Bà Trương Thị E (có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Ngọc H) thừa nhận bà E có đến Ủy ban nhân dân xã Q hòa giải như các biên bản nói trên đã ghi, bà E có ký tên vào các biên bản hòa giải, nhưng cho rằng bà E không nghe đọc lại biên bản trước khi ký, thời điểm đó bà E đã trên 70 tuổi nên không đủ minh mẫn khi ký. Xét, trong biên bản hòa giải các ngày 31/7/2012, 16/7/2015 và 09/4/2016 tại Ủy ban nhân dân xã Q, bà Trương Thị E cung cấp lời khai và ký tên trước sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã Q, huyện X như Chủ tịch xã, cán bộ Tư pháp, Địa chính và đại diện các ban ngành như Mặt trận tổ quốc, Hội nông dân, Hội cựu chiến binh, Hội phụ nữ xã. Phía cuối các biên bản ghi nhận có đọc lại biên bản cho mọi người tham dự cùng nghe, công nhận nội dung biên bản là đúng và ký tên, nên việc bà E cho rằng bà chỉ ký tên nhưng không nghe đọc lại các biên bản này là không có căn cứ. Tại thời điểm ký các biên bản hòa giải, bà E có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không có căn cứ chứng minh bà E không đủ minh mẫn, tỉnh táo khi khai và ký tên vào các biên bản như trình bày của người đại diện bị đơn. Hơn nữa, lời khai của bà E về việc chuyển nhượng cho nguyên đơn 3000m^2 đất trong các biên bản này phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn N và ông Huỳnh Ngọc O về việc bà E có chuyển nhượng 3.000m^2 đất cho nguyên đơn.

Đối với ông Trương Văn G, ông G không thừa nhận việc chuyển nhượng đất, không thừa nhận có nhận tiền và ký tên vào hợp đồng ngày 24/10/1996. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông G có nhận tiền chuyển nhượng đất của nguyên đơn. Tại Kết luận giám định số 2811/C09B ngày 27/8/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 226) kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký của ông Trương Văn G trong "Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất" lập ngày 24/10/1996. Vì vậy, không có căn cứ xác định ông G có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn.

Từ các phân tích nói trên, có căn cứ xác định có việc chuyển nhượng 3000m^2 đất thuộc thửa số 132, tờ bản đồ số 17 (tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại xã Q, huyện X giữa bà E và ông A, bà B theo "Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất" ngày 24/10/1996.

Xét, vào thời điểm xác lập hợp đồng, các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện xác lập giao dịch. Về hình thức, hợp đồng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nơi đất tọa lạc; hai bên cũng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện X theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993. Về nội dung, tại thời điểm chuyển nhượng bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bị đơn không có quyền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 3 và khoản 3 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993. Ngày 15/9/1998, Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Trương Thị E. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ gia đình bà E có 04 thành viên gồm bà E, ông Trương Văn G, bà Phan Thị L và Bà Trương Ngọc M. Ngoài lời khai của bà E tại các biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Q, thì các thành viên còn lại trong hộ gia đình bà E không thừa nhận có chuyển nhượng đất, nhận tiền của nguyên đơn, không thừa nhận có ký tên trên hợp đồng và họ cũng không tham gia các buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Q, huyện X. Vì vậy, hợp đồng ngày 24/10/1996 không có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995, nên vô hiệu ngay từ khi xác lập theo quy định tại Điều 136 của Bộ luật dân sự năm 1995 và điểm c tiểu mục 2.1 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận. Bị đơn có yêu cầu phản tố về việc tuyên bố "Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất" ngày 24/10/1996 vô hiệu, là có căn cứ.

Căn cứ Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì: "*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*".

Về giá trị chuyển nhượng và việc giao nhận tiền: "Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất" lập ngày 24/10/1996 không ghi giá chuyển nhượng đất. Nguyên đơn và người làm chứng ông Nguyễn Văn N, ông Huỳnh Ngọc O khai giá chuyển nhượng là 63.000.000 đồng và nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền này dưới sự chứng kiến của người làm chứng. Lời khai của nguyên đơn về việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất có mâu thuẫn, lúc thì nguyên đơn cho rằng có lập biên nhận tiền nhưng đã mất, lúc lại khai việc giao nhận tiền không có biên nhận mà bị đơn ghi trực tiếp vào hợp đồng ngày 27/10/1996, nhưng nguyên đơn cũng không cung cấp được hợp đồng này. Phía bị đơn bà Trương

Thị E trong các biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Q lại cho rằng bà chuyển nhượng đất cho nguyên đơn với giá 01 lượng 05 chỉ vàng (9999)/1000m^2 (3.000m^2 là 4,5 lượng vàng 9999).

Như vậy, hai bên đương sự có lời khai không thống nhất về giá trị hợp đồng và số tiền giao nhận. Cấp sơ thẩm đã tiến hành đối chất giữa các đương sự và người làm chứng, nhưng cũng không có căn cứ xác định nguyên đơn đã giao số tiền 63.000.000 đồng cho bị đơn hay tại thời điểm chuyển nhượng số tiền 63.000.000 đồng tương đương với 4,5 lượng vàng 9999. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng không biết giá vàng 9999 thời điểm tháng 10 năm 1996 có giá bao nhiêu tiền 01 (một) lượng vàng, còn bị đơn cho rằng 4,5 lượng vàng 9999 thời điểm ngày 24/10/1996 không Nơng đương số tiền 63.000.000 đồng như lời khai của nguyên đơn.

Xét, ngoài lời khai của người làm chứng thì nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn có giao cho bà E số tiền chuyển nhượng đất 63.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải các ngày 30/8/2011, 31/7/2012, 16/7/2015, 9/4/2016 của Ủy ban nhân dân xã Q, bà Trương Thị E đều thừa nhận bà chuyển nhượng diện tích 3.000m^2 đất với giá 1,5 lượng vàng 9999/1000m^2, tổng giá trị chuyển nhượng là 4,5 lượng vàng 9999. Trong đó, biên bản hòa giải các ngày 31/7/2012, 16/7/2015 bà E không đồng ý giao đất cho ông A, bà B mà đồng ý đền gấp đôi số vàng mà bà đã nhận tổng cộng là 9 lượng vàng 9999. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì: "*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*". Như vậy, lời thừa nhận của bà E về việc có nhận số vàng 4,5 lượng (vàng 9999) của nguyên đơn để chuyển nhượng 3.000m^2 đất là tình tiết, sự kiện mà nguyên đơn không phải chứng minh.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng ông A đã nhận đất sử dụng một thời gian thì giao lại cho bị đơn sử dụng. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được biên bản giao nhận đất. Nguyên đơn có cung cấp biên lai đóng tiền thuế sử dụng đất các ngày 8/8/2000 và 01/6/2001 (bút lục 100, 101) và cho rằng mình có sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng; nhưng các biên lai này ghi người nộp tiền là "Trương Thị E (B)", "Trương Thị E (Thu)", không có chữ ký và họ tên của người nộp thuế, không có chứng cứ chứng minh người nộp "B" là Bà Nguyễn Thị Bích B (nguyên đơn), không có diện tích và thửa đất đóng thuế. Lời khai của bà Trương Thị E trong các biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Q cũng thể hiện bà E chưa giao đất cho nguyên đơn, quá trình hòa giải nguyên đơn cũng không phản đối gì về lời khai này của bà E. Vì vậy, không có căn cứ chứng minh có việc giao nhận đất chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn và người làm chứng là bà Nguyễn Thị P cho rằng, năm 1997 bà E có đến Tổ thuế báo có bán 3.000m^2 đất và đề nghị làm thủ tục thu thuế; bà E có nộp bản phô tô hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông A, bà B, nhưng tại văn bản số 4711/UBND ngày 12/12/2019 Ủy ban nhân dân xã Q xác nhận không

tìm thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà E như lời khai của nguyên đơn và người làm chứng là bà P. Tại công văn số 4348/UBND ngày 15/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện X xác định thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17 (tài liệu 02/CT-UB) là đất lúa do bà Trương Thị E kê khai, đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình bà E ngày 15/9/1998, thuộc quy hoạch khu dân cư Bình Hưng Nam theo Quyết định số 5126/QĐ-UBND ngày 20/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và hiện chưa có quyết định thu hồi đất.

Bản án sơ thẩm nhận định, giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc giao nhận đất, không có việc giao nhận số tiền 63.000.000 đồng, không giao nhận bất kỳ giấy tờ gì cho nhau, từ đó không buộc các bên phải giao trả đất, giao trả số tiền 63.000.000 đồng và giấy tờ do giao dịch vô hiệu. Tuy nhiên, như đã phân tích nói trên bà E thừa nhận có nhận số vàng 4,5 lượng (vàng 9999) của nguyên đơn để chuyển nhượng 3.000m^2 đất là chứng cứ về việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất giữa hai bên, cấp sơ thẩm không buộc bà E phải giao trả cho nguyên đơn số tiền tương đương 4,5 lượng vàng (9999) là có thiếu sót. Theo báo Thanh Niên ngày 13/11/2020, thì giá vàng 9999 mua vào là 55.900.000 đồng/lượng, nên số tiền bà E phải trả cho nguyên đơn là: 4,5 lượng vàng (9999) x 55.900.000 đồng/lượng là: 251.550.000 đồng.

Hai bên đương sự đều có lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu, nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định.

Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh ông Trương Văn G có ký hợp đồng chuyển nhượng, có nhận tiền chuyển nhượng của nguyên đơn. ông G cũng không thừa nhận có nhận tiền chuyển nhượng của nguyên đơn, nên ông G không phải liên đới cùng bà E trả cho nguyên đơn số tiền nói trên.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về việc buộc bà E phải trả cho nguyên đơn số tiền 251.550.000 đồng tương đương 4,5 lượng vàng 9999 mà bà đã nhận như phân tích nói trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm với lý do: Cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu và bồi thường thiệt hại, lẽ ra cấp sơ thẩm phải lập biên bản giải thích cho các đương sự về nội dung này, nhưng cấp sơ thẩm đã không thực hiện là chưa thực hiện hết các thủ tục tố tụng, vi phạm quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Giải đáp số 01/2017/TATC của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử xét nhận thấy: Bản án sơ thẩm có nhận định về việc giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc giao nhận đất, không có việc giao nhận số tiền 63.000.000 đồng, không giao nhận bất kỳ giấy tờ gì cho nhau, nên phần quyết định của bản án không buộc các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Có nghĩa là, cấp sơ thẩm đã xem xét đến hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu, nhưng cấp sơ thẩm không buộc bà E

phải trả cho nguyên đơn số tiền tương đương 4,5 lượng vàng 9999 mà bà E đã nhận là có thiếu sót như đã phân tích ở trên. Mặt khác, cấp sơ thẩm có thiếu sót khi không lập biên bản giải thích cho các đương sự biết, rằng các đương sự có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại khi giao dịch vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu, nên sai sót này của cấp sơ thẩm không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Cấp sơ thẩm đã thực hiện việc thu thập đầy đủ chứng cứ và theo đúng quy định của pháp luật, thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đúng quy định, không có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng. Căn cứ quy định tại Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B và bà Trương Thị E được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả cho Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Ông Trương Văn G, ông Lê Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không phải nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B không phải nộp. Ông Lê Văn H không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Khoản 2 Điều 92, Điều 184, Khoản 2 Điều 228, Khoản 2 Điều 229 và điểm c Khoản 1 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 2 Điều 3, Khoản 2 Điều 31, Khoản 3 Điều 73, Điều 75 và Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ các điều 8, 9, 10, 11 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về việc hướng dẫn chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Khoản 3, 6, 8 Điều 1 của Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2011 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999;

Căn cứ các điều 131, 136, 139, 146, Điều 395 đến Điều 399; Điều 690 đến Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009 của Quốc Hội;

Căn cứ điểm c tiểu mục 2.1 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 và Khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H (có bà Mai Hồng K là người đại diện theo ủy quyền) về việc kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B (có ông Trần Văn C là người đại diện theo ủy quyền). Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B về việc yêu cầu bị đơn bà Trương Thị E và ông Trương Văn G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao phần đất diện tích 3.000m^2 thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ số 17 (theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị E và ông Trương Văn G.

Tuyên bố "Tờ hợp đồng xin được chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 24/10/1996 giữa bà Trương Thị E, ông Trương Văn G với Bà Nguyễn Thị Bích B, là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà Trương Thị E có nghĩa vụ trả lại cho Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B số tiền 251.550.000 (hai trăm năm mươi mốt triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng.

Công nhận phần đất diện tích đất 3.000m^2, thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ số 17 (theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã Q, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của hộ bà Trương Thị E (*hộ bà Trương Thị E đã được Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961630 ngày 15/9/1998 với diện tích 17.390m^2, trong đó thửa 133, tờ bản đồ số 17 với diện tích 3.400m^2, mục đích sử dụng TLN; thửa 132, tờ bản đồ số 17 với diện tích 13.990m^2. Ngày 27/6/2003 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa 132 (8.000m^2) theo hợp đồng chuyển nhượng số 55/CN/2003 được Ủy ban nhân dân huyện X duyệt ngày 27/6/2003. Diện tích còn lại 9.390m^2 (được ghi trong phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận)*).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H.

Tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B với ông Lê Văn H đối với phần đất diện tích 3.000m^2 thuộc một phần thửa số 132, tờ bản đồ số 17 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã Q,

huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo "Tờ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 09/6/1997, là vô hiệu.

Buộc Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn H số tiền 84.000.000 (tám mươi bốn triệu) đồng đã nhận và ông Lê Văn H trả lại bản chính "Tờ Hợp đồng xin được chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 24/10/1996 cho Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên cho người được thi hành án thì người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền chưa thanh toán.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về chi phí tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H được chấp nhận một phần nên Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B phải chịu chi phí đo vẽ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tranh chấp và đã nộp đủ chi phí.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Thiện A, Bà Nguyễn Thị Bích B và bà Trương Thị E được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hoàn lại cho Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B số tiền 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0030522 ngày 11/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Thiện A và Bà Nguyễn Thị Bích B là người cao tuổi nên được miễn nộp. Ông Lê Văn H không phải nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện X, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Thị Ánh
(Đã ký và đóng dấu)